



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. október 30-i ülésére

Az előterjesztés címe: Ingatlanok (Gárdonyi tető-zártkert) értékesítése

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

A Szerencs, 7401-7411, 7413- 7414, 7416-7418, 7425/1, 7426- 7431 és 7433 helyrajzi számú zártkerti ingatlanok értékesítése.

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozat
3. ingatlanforgalmi szakértői vélemény

Tárgyalás módja: nyilvános

Véleményezésre megkapta: Városfejlesztési Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:
dr. Béni Gyula jegyző

Szám: JZI/253-4/2025

Szerencs Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

helyben

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. június 26-i testületi ülésen döntést hoztak a Szerencs, 7401-7411, 7413- 7414, 7416-7418, 7425/1, 7426- 7431 és 7433 helyrajzi számú zártkerti ingatlanok értékesítésének szándékáról.

Az ingatlanokról 2024. május 27. napján készített, 2025. szeptember 11. napján aktualizált ingatlanforgalmi szakértői vélemény az ingatlanok értékét a következőképpen határozza meg:

1. tömb:

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág	fajlagos ár (Ft/m ²)	forgalmi érték (Ft)
7401	1.436	legelő	80	114.880
7402	603	legelő	80	48.240
7403	604	legelő	80	48.320
7404	785	legelő	80	62.800
7405	701	legelő	80	56.080
7406	1.004	legelő	80	80.320
7407	1.031	legelő	80	82.480
7408	1.782	legelő	80	142.560
7409	775	legelő	80	62.000
7410	853	szőlő	80	68.240
7411	1.806	legelő	80	144.480
7413	894	szőlő	80	71.520
7414	780	szőlő	80	62.400
7416	1.119	legelő	80	89.520
7417	1.246	legelő	80	99.680
7418	1.510	legelő	80	120.800
összesen	16.929			1.354.320

2. tömb

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág	fajlagos ár (Ft/m ²)	forgalmi érték (Ft)
7425/1	656	erdő	80	52.480
7426	2.384	kert, erdő	80	190.720
7427	3.126	kert, erdő	80	250 080
7428	1.105	kert	80	88.400
7429	535	kert	80	42.800
7430	539	legelő	80	43.120
7431	1.116	legelő	80	89.280
7433	2..000	szőlő	80	160.000
összesen	11.461			916.880

Az értékesítés az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján áfa mentes.

A vagyonerőtesítés során alkalmazandó szabályokról Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének **az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 19/2012. (VIII. 30.) önkormányzati rendelete** (a továbbiakban: Vr.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) rendelkezik.

A Vtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján ez az értékhatar 2025. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. A Vr. eltérő értékhatárt nem állapít meg, így jelen esetben az országos szabályozásban megállapított értékhatar az irányadó.

Ez alapján tehát az értékesítésre pályáztatás nélkül is sor kerülhet, ugyanakkor a Képviselő-testület dönthet úgy, hogy pályázatot ír ki, ami versenyhelyzetet teremthet, és ezáltal növelheti az eladási árat, és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvének jobban megfelelel.

A Vtv. 14. § (2) bekezdése alapján – meghatározott kivételekkel - a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Vr. alapján a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) a pályázati eljárás célját, jellegét,
- c) a pályázati eljárás tárgyaként az értékesítésre, hasznosításra szánt vagyon megjelölését, a kiíró által meghatározott értéket,
- d) az értékesítés, hasznosítás feltételeit,
- e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét,
- f) a benyújtott ajánlatok bírálati szempontjait,
- g) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,
- h) a pályázati eljárással kapcsolatos információt, a szolgáltató nevét, címét, telefonszámát, a pályázó adatainak megjelölésére történő felhívást,
- i) a pályázati felhívás szükség szerint egyéb információkat is tartalmazhat, illetve a pályázótól többletinformációt kérhet.

A pályázat kiírása és benyújtási határideje között legalább 30 nap időtartamnak kell lennie, de ennél hosszabb idő is meghatározható.

A pályázati felhívás az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapján kerül közzétételre.

A pályázatot írásban Vr. szerint kell benyújtani.

A pályázaton való részvételt a kiíró (Képviselő-testület) a Pályázati biztosíték összegét a vagyontárgy forgalmi értékének egy százalékáa.

A pályázati eljárás során több jelentkező esetén a Képviselő-testület versenytárgyalást tart, melyen az ajánlattevőknek a vagyontárgy vételárára kell licitálni.

Az induló alapár minden esetben a Képviselő-testület által – a forgalmi érték figyelembevételével – meghatározott minimum eladási ár.

A vételár összegét minimum 100. 000 Ft-tal növelni kell. Ettől magasabb licitlépcsőkről a pályázók megállapodhatnak.

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot.

A pályázat menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, melyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá. A jegyzőkönyv másolatát a pályázók – kérelem alapján – megkaphatják.

A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles a klíróval szerződést kötni, és ezzel egyidejűleg a vételárát összegben kiegyenlíteni.

Amennyiben a pályázat nyertese e kötelezettségének nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni. Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Eredménytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázat előírásainak, vagy a pályázat nyertese nem köt szerződést az előírt időben.

Szerencs, 2025. október 29.....




Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (....) határozata döntés Szerencs Város Önkormányzata ingatlanjainak értékesítéséről

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi döntést hozza:

A képviselő-testület úgy határoz, hogy a határozatban szereplő Szerencs, 7401-7411, 7413-7414, 7416-7418, 7425/1, 7426- 7431 és 7433 hrsz-ú zártkerti ingatlanok vonatkozásában felhatalmazza a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelősök: polgármester, jegyző

PÁLYÁZATI KIÍRÁS TERVEZET

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testülete pályázatot ír ki a tulajdonát képező Szerencs, 7401-7411, 7413- 7414, 7416-7418, 7425/1, 7426- 7431 és 7433 helyrajzi számú zártkerti ingatlanok együttes értékesítésére.

Az ingatlanok alapterülete együttesen: 28.390 m²:

1. tömb

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág
7401	1.436	legelő
7402	603	legelő
7403	604	legelő
7404	785	legelő
7405	701	legelő
7406	1.004	legelő
7407	1.031	legelő
7408	1.782	legelő
7409	775	legelő
7410	853	szőlő
7411	1.806	legelő
7413	894	szőlő
7414	780	szőlő
7416	1.119	legelő
7417	1.246	legelő
7418	1.510	legelő
összesen	16.929	

2. tömb

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág
7425/1	656	erdő
7426	2.384	kert, erdő
7427	3.126	kert, erdő
7428	1.105	kert
7429	535	kert
7430	539	legelő
7431	1.116	legelő
7433	2.000	szőlő
összesen	11.461	

A pályázati kiírás időpontja: 2025. november 5.

A pályázat benyújtásának határideje: 2025 november 13. napja, 12.00 óra, mely időpontig a pályázatoknak be is kell érkeznie.

Az ingatlanok megtekinthetők: önállóan bármikor.

Felhívom a figyelmet pályázatot a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései szerint lehet benyújtani!

Kérdés esetén Tóth Katalin, ügyintéző ad felvilágosítást.

A pályázati biztosíték összege: 22.712, - Ft

Az ingatlanok együttes minimális vételára: 2.271.200, - Ft.

A vételarat legkésőbb az adásvételi szerződés megkötésekor meg kell fizetni.

Pályázatot kizárólag természetes személyek és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetek nyújthatnak be.

A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó versenytárgyaláson az ajánlattevőknek a vételarra kell licitálni.

A pályázati tárgyalást a Képviselő-testület bonyolítja le.

Az induló alapár a Képviselő-testület által meghatározott minimum eladási ár. A licitlépcső: 100. 000 Ft.

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű vételár megfizetésére tesz ajánlatot. A pályázat nyerteséről a Képviselő testület dönt.

A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a tárgyalásvezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók – kérelem alapján - megkaphatják.

A nyertes személy a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül köteles adásvételi szerződést kötni, és ezzel egyidejűleg a vételárat kiegyenlíteni.

Amennyiben e kötelezettségének pályázat nyertese nem tesz eleget, akkor az utána következő legmagasabb ajánlattevő pályázót kell az általa vállalt feltételekkel nyertesnek tekinteni.

Amennyiben több azonos ajánlat van, közöttük zártkörű licitálást kell tartani.

Eredménytelen a pályázat, ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázat előírásainak, vagy a pályázatot nyert személy nem köt szerződést az előírt időben.

A pályázati tárgyalás ideje *2025 november 14. napja, 11.00 óra*; helye: Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatala hivatali helyisége (3900 Szerencs Rákóczi út 89.)

A pályázatnak tartalmazni kell:

A pályázó ajánlatát zárt, felirat nélküli borítékban 1 példányban, hivatalos cégszerű aláírással, az ajánlatok benyújtására megjelölt időpontig és helyen az adott pályázatra utaló jelzéssel személyesen, postán vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be. Az ajánlat minden oldalát (üres oldalakat is) kézjeggyel kell ellátni.

Az ajánlatnak tartalmazni kell a pályázó nyilatkozatát:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- b) igazolást földműves nyilvántartásbavételről
- c) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- d) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegének elfogadására, a fizetés módjának, határidejének teljesítésére,
- e) az ajánlati kötöttségre,
- f) a kiíró által meghatározott egyéb kötelezettségvállalásra.

A pályázathoz csatolni kell az átlátható szervezeti státuszt igazoló dokumentumot.

A pályázatokat a polgármesternek címezve (Szerencs Város Önkormányzata, Kiss István Attila polgármester; 3900 Szerencs Rákóczi út 89.) kell benyújtani.

A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja.

Szerencs, 2025. november

Kiss Attila
polgármester



AVDH Bélyegző

GOMBOS ÁGNES ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő I.sz: 2908

✉ Miskolc, Adler Károly u. 37. ☎ 46/361-319 30 +36309833-938

AKTUALIZÁLT ÉRTÉKBECSLÉS**Szerencs Város Önkormányzata** (Szerencs, Rákóczi u.89. sz.) megbízásából 2024. május 27-én elkészítettem aa **Szerencs-Ond** (helyrajzi szám: 7401-7411, 7413- 7414, 7416-7418, 7425/1, 7426-7431 és 7433)**az ingatlanok** becsült nettó Ft/m² fajlagos forgalmi értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok aktualizált becsült forgalmi értéke

80,- Ft/m²

azaz

nyolcvan forint/m²**Az ingatlanok értéke egyenként bontásban:**

hrszt	terület m2	megnevezés	fajlagos ár Ft/m2	forgalmi érték Ft
7401	1436	legelő	80	114 880
7402	603	legelő	80	48 240
7403	604	legelő	80	48 320
7404	785	legelő	80	62 800
7405	701	legelő	80	56 080
7406	1004	legelő	80	80 320
7407	1031	legelő	80	82 480
7408	1782	legelő	80	142 560
7409	775	legelő	80	62 000
7410	853	szőlő	80	68 240
7411	1806	legelő	80	144 480
7413	894	szőlő	80	71 520
7414	780	szőlő	80	62 400
7416	1119	legelő	80	89 520
7417	1246	legelő	80	99 680
7418	1510	legelő	80	120 800
összesen	16929			1 354 320

hrsz	terület m2	megnevezés	fajlagos ár Ft/m2	forgalmi érték Ft
7425/1	656	erdő	80	52 480
7426	2384	kert, erdő	80	190 720
7427	3126	kert, erdő	80	250 080
7428	1105	kert	80	88 400
7429	535	kert	80	42 800
7430	539	legelő	80	43 120
7431	1116	legelő	80	89 280
7433	2000	szőlő	80	160 000
összesen	11461			916 880

Megjegyzés:

Fenti érték az ÁFÁ-t nem tartalmazza, kiürített, per-igény és tehermentes állapotra vonatkozik. Az aktualizált értékbecslés a 2024. május 27-én kelt értékbecsléssel együtt érvényes!

A korábbi értékbecslés óta értéknövelő beruházás nem történt, a területek bozótosodása tovább növekedett, az ingatlan forgalmi értékén értékcsökkentést eredményezett.

Jelen aktualizálás digitális példányban készült, kapja a megbízó és a szakértő.

Az értékelés 180 nap időtartamra érvényes.

Miskolc, 2025. szeptember 11.



G o m b o s Ágnes
szakértő